

הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0587170

שינוי קוי בנין בנחלה 52 מושב ינוב

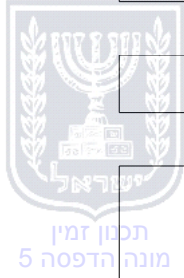
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי קווי הבניין בנחלה בגוש 8689 חלקה 100 הידועה כנחלה 52 במושב ינוב ע"פ הבינוי הקיים ולהסדרתו.

מבוקש שינוי קו בנין צידי הגובל בשטח חקלאי מ-4 מטר ל- 1.2 מטר מגבול המגרש בקטע בו בנוי בית מגורים קיים משנות ה-60 .
מבוקש שינוי קו בנין קדמי מ-10 מטר ל-8 מטר לצורך הסדרת בית מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קוי בנין בנחלה 52 מושב ינוב

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

412-0587170

מספר התכנית

11.372 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לב השרון
	קואורדינאטה X	196110
	קואורדינאטה Y	690200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: ינוב

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ינוב	מעלה הרימון	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8689	מוסדר	חלק	100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



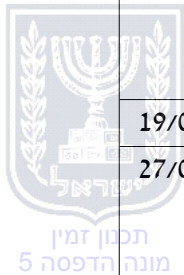
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/1953		278		החלפה	שגפ/ 97
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 /2 /0 ממשיכות לחול.	שינוי	צש/ 0 /2 /0
06/05/1992	4206	4031	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 135 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 135
26/11/2009	715	6025		ללא שינוי	צש/ 80 /2 /0



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר בן טובים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר בן טובים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	22/03/2018	תמר בן טובים	22/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עדנה אשוש ברייר			ינוב	מעלה הרימון	13			
	פרטי	אדיר ברייר			ינוב	מעלה הרימון	13			

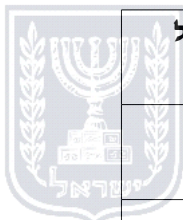
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנה אשוש ברייר			ינוב	מעלה הרימון	13			
פרטי	אדיר ברייר			ינוב	מעלה הרימון	13			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-599-515-55 0		
חוכר		עדנה אשוש ברייר			ינוב	מעלה הרימון	13			
חוכר		אדיר ברייר			ינוב	מעלה הרימון	13			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמר בן טובים			שער אפרים	שער אפרים	221	050-7845777		tamgal@012. net.il
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	(1)				enraid61@gm ail.com

(1) כתובת: טירה מיקוד 4491500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	יעוד "מגורים בישוב כפרי" הינו זהה במהותו ליעוד "מגורים בנחלות" המופיע במשמ/135.
נחלה	"נחלה" בתכנית זו הינה צירוף קרקע ביעוד "חקלאי" וקרקע "בייעוד מגורים בישוב כפרי", המסומנים כתאי השטח עם המספר 52 ולכל אחד מהם מצורפת אות אנגלית שונה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים בשטח ולצורך הכשרתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין קדמי מ-10 מטר ל-8 מטר כמוראה בתשריט. ע"פ סעיף 62א (א) 4
- שינוי קווי בניין צד שמאל (מערבי) מ-5 מטר ל-4.4 מטר, בקטע שבו יש בינוי קיים בהתאם לתשריט. ע"פ סעיף 62א (א) 4.
- שינוי קו בניין צד ימין (מזרחי), הגובל בשטח חקלאי, מ-5 מטר ל-1.92 מטר בקטע שבו יש בינוי קיים כמוראה בתשריט. ע"פ סעיף 62א (א) 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	52A
קרקע חקלאית	52B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,365	64.80
מגורים בנחלות- חלקות א	4,000	35.20
סה"כ	11,365	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.17	4,000	מגורים בישוב כפרי
64.83	7,372.15	קרקע חקלאית
100	11,372.15	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנה משק חקלאים, עיבודים חקלאים, פל"ח ע"פ תכנית צש/0-2/80.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות הבינוי יהיו ע"פ התכניות התקפות למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.
ב	חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ תקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	קווי בנין 1. קוי הבניין המופעים בתשריט נועדו לאפשר לגליזציה למבנים קיימים חלקם בהיתר וחלקם נבנו לפני הסדרת הפרצלציה. 2. כל תוספת למבנה הקיים לאחר הכשרת המבנים ע"י היתר בניה או בעת בקשה להיתר למבנה מגורים חדש יעמדו בקווי בניין צדדיים כמוראה בטבלת הזכויות בתכנית זו. 2. בנייה במרווח בנייה תותר במקרים הבאים: - לחניה מקורה ובמרחק שלא יפחת מ-3 מטר מגבול המגרש הקדמי. - למחסן חקלאי או ביתי, בגבול מגרש, בהסכמת השכן, ובלבד שניקוז הגג יעשה למגרש מבקש המחסן.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עיבודים חקלאיים, מחסנים חקלאיים, מבנה משק חקלאיים וגידול בע"ח באישור משרד החקלאות, שימושים נילווים לחקלאות באישור משרד החקלאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי היתרי בנייה בחלק החקלאי של הנחלה יינתנו ע"פ התכניות התקפות בעת מתן היתר בנייה וע"פ הנחיות משרד החקלאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקובעת	מעל הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
8 (2)	6	4	4 (1)	1	2	3	515			65	450	4000	2000	4000	52A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
															52B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לטבלת הזכויות לעיל וככל שלא שונו בתכנית זו, ימשיכו לחול על תא שטח 52B ועל תא שטח 52A כל הוראות וזכויות הבנייה שע"פ התכניות התקפות ובכללן: תכנית משמ/135 ותכנית צש/2-0/0 ותכנית צש/2-0/80 כולל זכות להקלה של 6%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו הבניין יהיה 4 מטר חוץ מאשר במקום שבו קיים מבנה מגורים כמוראה בתשריט ..

(2) קו בניין קדמי יהיה 8 מטר לרוחב כל חזית הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2

חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות כפי שיתקבלו מחברת חשמל טרם הוצאת היתר הבניה.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.3

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי